

Логическая структура искового заявления об истребовании в натуре объекта недвижимости по договору мены

В Арбитражный суд наименование субъекта РФ

ИСТЕЦ: полное наименование и организационно-правовая форма юридического лица или фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя, дата и место его рождения, дата и место его государственной регистрации, ИНН, ОГРН

Место нахождения юридического лица (или место жительства индивидуального предпринимателя): почтовый адрес, зарегистрированный налоговым органом; номер телефона, факс, адрес электронной почты

ОТВЕТЧИК: полное наименование и организационно-правовая форма юридического лица (или фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя, дата и место его рождения, дата и место его государственной регистрации), ИНН, ОГРН

Место нахождения юридического лица (или место жительства индивидуального предпринимателя): почтовый адрес, зарегистрированный налоговым органом; номер телефона, факс, адрес электронной почты

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

об истребовании в натуре объекта недвижимости по договору мены

- Подробные общие сведения о месте, дате, содержании и предмете заключенного сторонами договора мены недвижимости с указанием основных взаимных обязательств сторон.
- Указание на выражение согласованной воли сторон на заключение договора мены и направленность волеизъявления участников мены исключительно на обмен товарами в результате встречных действий по передаче нескольких видов имущества.
- Анализ видовых признаков договора мены: содержание товарообменных операций, отсутствие у сторон взаимных денежных обязательств по оплате товаров.

- Законодательное определение договора мены (ст. 567 ГК РФ).
- Сведения о соблюдении простой письменной формы договора мены недвижимости путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434, ст. 550 ГК РФ).
 - Ссылка на требования п. 3 ст. 455, ст. 554 ГК РФ о необходимости указания в договоре мены недвижимости данных, позволяющих определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данных, определяющих расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.
 - Описание со ссылкой на документы индивидуально-определенных признаков недвижимого имущества как объекта мены. Правовое и документальное обоснование отнесения подлежащих обмену вещей к объектам недвижимого имущества.
 - Указание на п. 8 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» об отсутствии необходимости государственной регистрации договора мены недвижимого имущества и вступление договора в силу с момента его подписания (до 01.03.2013 года договор мены предприятия, жилого дома, квартиры, части дома или части квартиры, а также доли в праве общей собственности на них подлежал государственной регистрации).
 - Общий вывод о законности и действительности договора мены, о возникновении взаимных обязательств по передаче товаров и о правовом регулировании возникающих правоотношений нормами главы 31 ГК РФ, а также правилами о договоре купли-продажи недвижимости (§ 7 главы 30 ГК РФ), которые не противоречат существу мены.
 - Указание на обязанность каждого из участников мены осуществить передачу принадлежащего ему товара в собственность

контрагенту и принять в обмен товар от другой стороны, то есть выступление в правоотношениях одновременно и в качестве должника, и в качестве кредитора (п. 2 ст. 308 ГК РФ).

- Ссылка на ст. 309 ГК РФ, которая требует от сторон договора надлежащего исполнения принятых обязательств.

- Изложение фактических обстоятельств надлежащего исполнения истцом договорной обязанности по передаче недвижимости. Указание на момент исполнения истцом обязанности по передаче товара (п. 1 ст. 556 ГК РФ). Подробная ссылка на письменные доказательства, которые подтверждают получение ответчиком недвижимого имущества (передаточный акт и иные письменные доказательства). Вывод о надлежащем исполнении истцом обязательства по передаче недвижимости.

- Сведения о государственной регистрации перехода права собственности и о получении ответчиком свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

- Указание на возникновение у ответчика встречного обязательства по передаче принадлежащего ему недвижимого имущества в обмен на полученный товар. Прямые ссылки на конкретный пункт договора мены, закрепляющий обязанность ответчика передать в соответствующий срок объект недвижимости, а также на ст. 328, 569 ГК РФ о встречном исполнении обязательств, если сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают. Доказательства неисполнения ответчиком обязательства по передаче недвижимого имущества в обмен.

- Правовое обоснование требования о передаче недвижимости в собственность истца по правилам исполнения обязательства в натуре на основании ст. 398 ГК РФ: «По смыслу ст. 398 ГК РФ в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у

должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Это право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Если вещь еще не передана, преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить, – тот, кто раньше предъявил иск. Для каждой из сторон договора мены моментом перехода права собственности при обмене недвижимым имуществом является регистрация ею прав на полученную недвижимость независимо от того, произведена ли такая регистрация другой стороной (п. 11 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.09.2002 № 69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены»). Тем самым спорный объект недвижимости подлежит истребованию от должника в собственность истца по правилам присуждения к исполнению обязательства в натуре по решению арбитражного суда (ст. 11, 12, 398 ГК РФ), поскольку он находится во владении ответчика на зарегистрированном праве собственности и не передан им третьему лицу. Разумный срок для передачи недвижимого имущества по соответствующему акту истец определяет в ___ дней».

- Сведения о соблюдении обязательного претензионного (досудебного) порядка урегулирования спора.
- Заключительный вывод о праве истца как кредитора по нарушенному должником обязательству требовать судебной защиты права путем присуждения к исполнению обязательства передать индивидуально-определенную вещь со ссылками на ст. 11, 12 ГК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 309, 398, 567 ГК РФ,

ПРОШУ:

1. Обязать полное наименование ответчика (ИНН, ОГРН) передать в собственность полное наименование истца (ИНН, ОГРН) в срок до _____ по передаточному акту следующее недвижимое имущество: индивидуально-определенные признаки недвижимого имущества.

2. Взыскать с полное наименование ответчика (ИНН, ОГРН) в пользу полное наименование истца (ИНН, ОГРН) расходы по уплате государственной пошлины в сумме _____ рублей.

Приложение (подробный перечень всех прилагаемых к исковому заявлению документов в соответствии с требованиями статей 125 и 126 АПК РФ, в том числе):

1) Доказательства вручения другим лицам, участвующим в деле, копии искового заявления и исковых материалов:

- почтовое уведомление о вручении другим участникам спора заказного письма с копией искового заявления и приложенных к нему документов, которые у них отсутствуют;

- почтовая квитанция о направлении копии искового заявления и приложенных к нему документов заказным письмом с уведомлением о вручении;

- реестр почтовых отправлений, удостоверенный подлинным оттиском печати или штампа органа почтовой связи;

- иные документы, подтверждающие непосредственное вручение ответчику и третьим лицам копии искового заявления и приложенных к нему документов (расписка о получении, штамп получения входящей корреспонденции);

2) Документы, связанные с исполнением обязанности по уплате государственной пошлины:

- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины в установленном порядке и в размере (квитанция или платежное поручение плательщика с отметкой банка о его исполнении);

- выписка из учредительных документов и иные доказательства отнесения истца к числу лиц, имеющих право на получение льготы по освобождению от уплаты государственной пошлины;

- письменное ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера государственной пошлины с приложением документов, свидетельствующих о тяжелом имущественном положении, справки налогового органа обо всех зарегистрированных банковских счетах, выписки из лицевого счета по каждому из банковских счетов об отсутствии на них денежных средств, достаточных для уплаты государственной пошлины;

3) Документы о правовом статусе, позволяющем быть участником дела в арбитражном суде:

- копия свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица; выписка из устава с указанием его наименования, организационно-правовой формы, места нахождения, а также постоянно действующего исполнительного органа, наделенного правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

- копия свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя;

- положение о филиале (если договор мены от имени юридического лица заключен его филиалом);

4) Документы о полномочиях лица, которым подписано исковое заявление:

- доверенность (подлинник), в которой специально оговорено право представителя на подписание искового заявления, и документы о полномочиях лица, выдавшего доверенность;

- документы, подтверждающие полномочия руководителя как исполнительного органа юридического лица на ведение дела от имени

организации: протокол общего собрания участников об избрании руководителя, решение единственного учредителя или протокол заседания совета директоров (наблюдательного совета);

5) Документы, подтверждающие соблюдение истцом претензионного или иного досудебного порядка:

- претензия;
- доказательства вручения ответчику претензии;
- ответ на претензию, возражения должника;

б) Документы о месте нахождения истца и ответчика, полученные не ранее чем за тридцать дней до дня обращения с иском в арбитражный суд:

- выписки из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей в отношении истца и ответчика;

- распечатанные на бумажном носителе и заверенные подписью истца или его представителя копии страницы официального сайта регистрирующего органа в сети Интернет, содержащей сведения о месте нахождения юридического лица и дату их обновления;

- распечатанные на бумажном носителе сведения, предоставляемые в электронном виде посредством доступа к федеральной базе данных ЕГРЮЛ, при условии, что факт получения этих сведений удостоверяется подписью лица, имеющего доступ к указанной информации;

- выписки из ЕГРЮЛ или ЕГРИП, предоставляемые регистрирующим органом в электронном виде с применением сертифицированных средств криптографической защиты информации;

7) Доказательства заключения сторонами договора мены недвижимости:

- подлинник или надлежащим образом заверенная копия договора мены, заключенного путем составления одного документа, подписанного сторонами;

- документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших договор мены;

8) Документы, индивидуализирующие объект недвижимости и подтверждающие право собственности истца на него:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности (права хозяйственного ведения) на недвижимое имущество;

- документы о правах на земельный участок, на котором расположено недвижимое имущество, выступающее объектом мены (копия свидетельства о государственной регистрации права собственности, копия договора);

- технический паспорт;

- акт оценки стоимости недвижимого имущества (для имущества, которое полностью или частично принадлежит публично-правовым образованиям, и цена объектов не установлена федеральными законами);

- поэтажный план здания, сооружения;

- кадастровый план земельного участка;

- разрешение на строительство, проектно-сметная документация (если по договору мены осуществляется передача объекта незавершенного строительства);

9) Доказательства исполнения истцом своей обязанности по передаче недвижимого имущества ответчику:

- передаточный акт, подписанный сторонами или уполномоченными ими лицами;

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости на имя ответчика;

- переписка с ответчиком, в которой он признает факт получения товара;

- акт осмотра помещений в здании и проверки их состояния;

10) Доказательства неисполнения ответчиком встречного обязательства по передаче недвижимости истцу:

- копия свидетельства о государственной регистрации права собственности (права хозяйственного ведения) на объект недвижимости на имя ответчика;

- документы о правах ответчика на земельный участок, на котором расположено недвижимое имущество, подлежащее передаче истцу;

- документы, подтверждающие фактическое нахождение недвижимого имущества во владении ответчика;

- документы, свидетельствующие о выбытии недвижимого имущества в собственность третьего лица;

- переписка с ответчиком, в которой он признает неисполнение обязанности по передаче товара;

- проект передаточного акта, от подписания которого ответчик отказался;

- технический паспорт;

- акт оценки стоимости недвижимого имущества (для имущества, которое полностью или частично принадлежит публично-правовым образованиям, и цена объектов не установлена федеральными законами);

- поэтажный план здания, сооружения;

- кадастровый план земельного участка;

- разрешение на строительство, проектно-сметная документация (если по договору мены осуществляется передача объекта незавершенного строительства);

Дата «__» _____ год

Подпись _____ должность и ФИО